

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010360699	Data Solicitação 13/10/2025
Empresa responsável INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Avaliador responsável Heraldo Shoji Munakata	CREA 5060383263
Proponente PHILLIPE LACERDA VARGAS		CPF/CNPJ 124.576.816-69

DADOS DO IMÓVEL

Endereço RUA LOURENCO IENACO	Número 57	Complemento UNIDADE 02	
Bairro JOAO PAULO II	Município Leopoldina	UF MG	CEP 36700000
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 42.738	Núm. Registro de Imóveis 1	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Método Evolutivo****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****TERRENO****100,00m²****R\$ 720,64/m²****R\$ 72.063,84****ÁREA CONSTRUÍDA****116,86m²****R\$ 2.676,09/m²****R\$ 312.727,48****VALOR DE MERCADO****R\$ 385.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 277.000,00**

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Casa	02 - Tipo de Implantação Isolado
03 - Índice de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 4
05 - Ano Construção	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 2
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 116,86
19 - Área Comum (em m²) 0,00	20 - Área Total (em m²) 116,86
21 - Área Averbada (em m²) 116,86	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
0	0	0	0	0

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais Parque	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada 25% - 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Novo
11 - Limites do Bairro	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO

01 - Topografia Plana/Semi-Plana	02 - Formato Regular (Geométrico)
03 - Área (em m²) 100,00	04 - Testada/Frente (em metros) 5,00
05 - Fundos (em metros)	06 - Lado Direito (em metros)
07 - Lado Esquerdo (em metros)	08 - Fração ideal (em %) 100,00





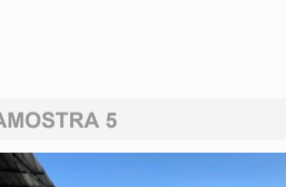
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Sim	06 - Se possui vagas, elas estão documentadas? Sim
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim	08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim	16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação? Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais Imóvel situado em Rua LOURENCO IENACO, 57 UNIDADE 02, JOAO PAULO II, Leopoldina/MG. Vistoria externa, medidas fornecidas em documentação foram utilizadas para cálculo.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 120.000,00
	Endereço AV. EXPEDICIONÁRIOS, Sn/-, Bela vista Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 120.000,00 Área do terreno 204,00 Padrão terreno Médio Topografia Declive até 5% URL https://img.olx.com.br/regiao-de-juiz-de-fora/terrenos/vende-se-terreno-bairro-bela-vista-leopoldina-1440560259?lis=listing_1100
AMOSTRA 2	R\$ 180.000,00
	Endereço Rua Elias Veiga, Sn/-, Eldorado Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 180.000,00 Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://img.olx.com.br/regiao-de-juiz-de-fora/terrenos/terreno-1431648756?lis=listing_1100
AMOSTRA 3	R\$ 130.000,00
	Endereço Rua Jones Rocha, Sn/-, Eldorado Tipo de Imóvel Terreno - Lote Valor R\$ 130.000,00 Área do terreno 204,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.raposoimoveis.com.br/imovel/3547377/terreno-venda-leopoldina-mg-eldorado
AMOSTRA 4	R\$ 270.000,00
	Endereço Rua São Paulo, Sn/-, Eldorado Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 3 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 2 Área privativa 85,23 Valor R\$ 270.000,00 Idade aparente 20 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Regular Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Terreno Plano URL https://www.raposoimoveis.com.br/imovel/3455741/casa-venda-leopoldina-mg-eldorado
AMOSTRA 5	R\$ 198.000,00
	Endereço Rua Oldemar Monteniari, Sn/-, Bela vista Tipo de Imóvel Casa Qtd. Quartos 2 Qtd. Banheiros 1 Qtd. Vagas 1 Área privativa 60,00 Valor R\$ 198.000,00 Idade aparente 10 Padrão de acabamento Médio Estado de conservação Nova/Regular Área do terreno 200,00 Padrão terreno Médio Topografia Declive até 5% URL https://www.raposoimoveis.com.br/imovel/3454084/casa-venda-leopoldina-mg-bela-vista

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Método Evolutivo	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
---------------------------------	-------------------------	-----------------------------

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO

	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	4	Nova(até 5 anos)	70	5,71	0,000	20	0,024
1							
2							
3							
4	20	Regular	70	28,57	0,025	20	0,164
5	10	Nova/Regular	70	14,29	0,003	20	0,088

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUIDA

	Área (m²)	CUB (R\$/m³)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m³)	Valor Final
Avaliando	116,86	R\$ 2.284,91	1,20	0,024	R\$ 2.676,09	R\$ 312.727,48
1						
2						
3						
4	85,23	R\$ 2.284,91	0,67	0,164	R\$ 1.283,64	R\$ 109.404,99
5	60,00	R\$ 2.284,91	0,67	0,068	R\$ 1.431,05	R\$ 85.862,90

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO

	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final
1	204,00	R\$ 120.000,00	R\$ 588,24	1,10	0,90	1,09	1,05	-	-	-	-	-	-	1,240	S	R\$ 656,47
2	200,00	R\$ 180.000,00	R\$ 900,00	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 882,90
3	204,00	R\$ 130.000,00	R\$ 637,25	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 625,15
4	204,00	R\$ 160.595,01	R\$ 802,98	1,00	0,90	1,09	1,00	-	-	-	-	-	-	1,090	S	R\$ 787,72
5	200,00	R\$ 112.137,10	R\$ 560,69	1,15	0,90	1,09	1,05	-	-	-	-	-	-	1,290	S	R\$ 650,96

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 720,64	R\$ 504,45	R\$ 936,83

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 720,64	R\$ 644,97	R\$ 796,31

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
110.5897	15.3461	1.53	0.21

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
100,00	R\$ 720,64	R\$ 72.063,84

Área construída averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
116,86	R\$ 2.676,09	R\$ 312.727,48

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 384.791,32
Fator de ajuste do mercado	1.0
Valor de avaliação ajustado	R\$ 385.000,00
Fator de liquidez	0,7194
Valor de venda forçada	R\$ 277.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 385.000,00
--	----------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Quarta-feira, 15 de Outubro de 2025



Heraldho Shoji Munakata

5060383263

Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Avaliando



Avaliando



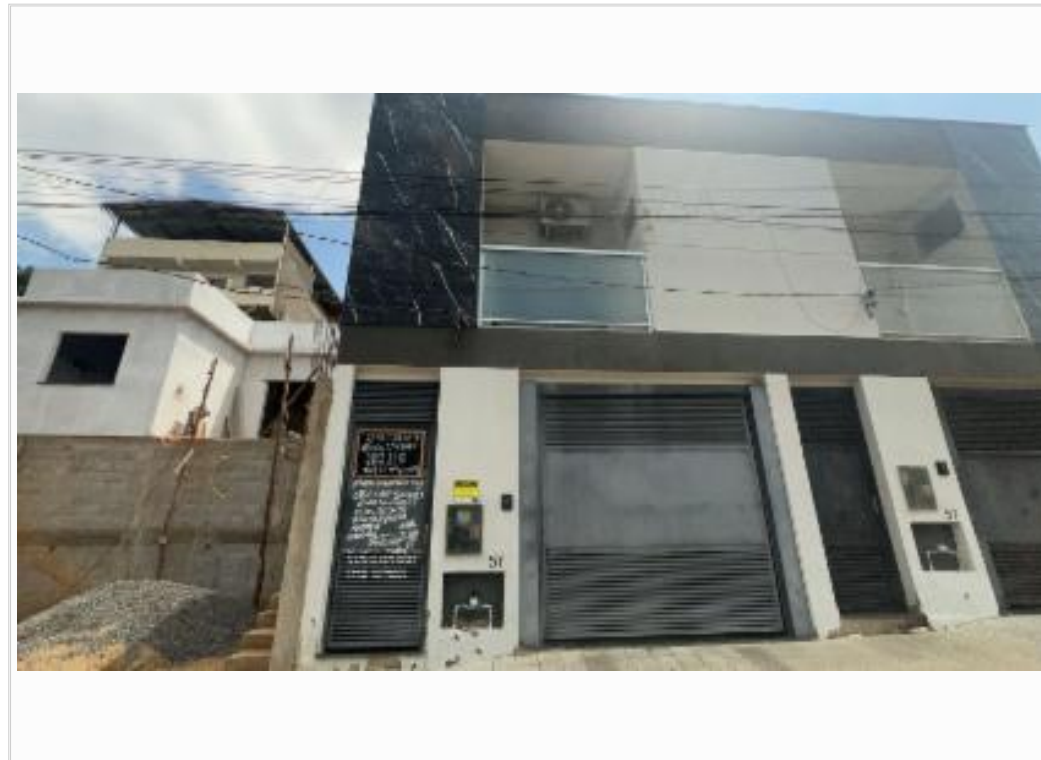
Identificação



Vizinho à esquerda



Vizinho frontal



Vizinho à direita



Vista da rua



Vista da rua